



Anderstorp sommaren 1969

HSB BRF Anderstorp

ÅRSREDOVISNING 2017-2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma med bostadsrättsföreningen Anderstorp i Solna.

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Anderstorp i Solna kallas härmed till ordinarie föreningsstämma *torsdagen den 22 nov 2018 kl 19.00*.

Lokal: Restaurang Hong Thai Ankdammsgatan 19, Solna

Efter stämman bjuder föreningen på en thailänsk buffé. Anmälningssblankett för deltagande i middagen finns i årsmöteshandlingarna som delas ut i din brevlåda. Anmälan lämnas till ordförande Anders Fager, GPv 21 nb, senast Söndag den 18 november 2018. Eller mailas till a.fager@bredband.net

Solna i Oktober 2018

Styrelsen för Brf Anderstorp

DAGORDNING

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Godkännande av dagordning
- §6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- §7. Val av minst två rösträknare
- §8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §10. Genomgång av revisorernas berättelse
- §11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §17. Val av ordförande i styrelsen
- §18. Presentation av HSB-ledamot
- §19. Beslut om antal revisorer och suppleant
- §20. Val av revisor/er och suppleant
- §21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- §24. Beslut nr två om nya stadgar för föreningen
- §25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motioner; inga inlämnade
- §26. Föreningsstämmans avslutande

Information från styrelsen och frågestund för medlemmar.



Org Nr: 715200-0084

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

Org.nr: 715200-0084

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

ÅRSREDOVISNING

För HSB: s Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna.

Styrelsen för HSB: s Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna, Organisationsnummer 71 52 00- 0084, får härmed avge följande verksamhetsberättelse för tiden 2017-07-01 – 2018-06-30.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen 1955-10-01.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Göran Perssons väg 1-43 i kvarteret Salladen 1 i Solna stad, Stockholms län.

Nya stadgar registrerades av Patent- och registreringsverket 2013-11-22.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm hade föreningen 368 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ledamöter

Ordförande	Anders Fager
Vice ordf.	Martin Karlsson
Sekreterare	Alexandra Kammarinen
Ledamot	Stefan Eriksson
Ledamot	Anders Vilhelmsson
Ledamot	Cecilia Broddling
HSB-ledamot	Jenny Hjalmarsson
HSB-förvaltare	Cecilia Ternow

I tur att avgå ur styrelsen vid 2018 års föreningsstämma är Anders Fager, Alexandra Kammarinen och Cecilia Broddling.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Fager, Cecilia Broddling, Martin Karlsson och Alexandra Kammarinen, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor under året har varit Ingemar Alteg med Jan-Erik Kalén som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. En extra stämma 2018-05-23 ang. HSB:s nya normalstadgar.

Ett antal driftmöten med Nordstaden har hållits och 2 marksynsronder med HSB Mark har genomförts.

Styrelsen har även haft

- 23 byggmöten för stambyte (våtrumsteknik),
- 14 möten med Xtream clean (relining av stamavloppen till kommungräns).
- 2 möten med säkra fastigheter (lås- och dörrentreprenaden).

Valberedningen Brf Anderstorp

Valberedningens förslag till val av styrelse mm baseras på följande:

Valberedningen har noterat vilka ordinarie ledamöter som ställer upp till omval.

Valberedningen har i föreningens hemsida inbjudit bostadsrättsinnehavare att lämna förslag till nya namn eller lämna in sin egen intresseanmälan inför valet av styrelse mm vid årsstämman torsdagen den 22 november 2018.

Valberedningen har haft enskilda samtal med varje styrelseledamot.

Kontakt har tagits med möjliga nya ledamöter till styrelsen och därefter fastställt vilka föreslås som ordinarie styrelseledamöter.

VAL AV STYRELSELEDAMÖTER FÖR EN TID AV TVÅ ÅR

Alexandra Kammarinen omval

Cecilia Broddling omval

Björn Røjder nyval

VAL AV ORDFÖRANDE FÖR EN TID AV ETT ÅR

Nyval redovisas vid stämman

VAL AV REVISOR JÄMTE SUPPLEANT FÖR EN TID AV ETT ÅR

Ingemar Alteg omval

Jan-Erik Kalén omval

VAL AV FRITIDSKOMMITTÉ FÖR EN TID AV ETT ÅR

1-6 personer

STÄMMAN SKA VÄLJA VALBEREDNING

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG OM ARVODEN FÖR EN TID AV ETT ÅR

Styrelse		3 basbelopp
Revisor	12% av	1,5 basbelopp
Valberedningen	26% av	1,5 basbelopp (delas av 3 personer)
Gästlägenhet	17% av	1,5 basbelopp(per person)
Torpet	8% av	1,5 basbelopp
Gym/bastuansvarig	8% av	1,5 basbelopp
Flaggansvarig	8% av	1 basbelopp
Fritidskommitté	30% av	1,5 basbelopp(delas av 6 personer)
Basbelopp för 2019 är 46.500:-		

Eftersom uppdraget är viktigt så bör därför arvodet delvis motsvara den arbetsinsats som krävs av ledamöterna. Troligtvis kommer arvodet aldrig motsvara den arbetsinsats som ambitiösa ledamöter utför, men uppdraget i bostadsrättsföreningen är ett frivilligt förtroendeuppdrag och det kommer därför aldrig att kompenseras fullt ut.

Solna november 2018

VALBEREDNING

Pirjo Melkeraaen, Kent Andersson och Gunilla Jägenstedt

Distriktsombud

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Solna Sundbyberg har varit Anders Fager, Martin Karlsson, Cecilia Broddling och Alexandra Kammarinen. Distriktsombudsuppleanter har varit Anders Vilhelmsson, Stefan Eriksson och Ingemar Almtæg.

Fritidskommitté

Fritidskommittén startar upp igen med Ledning av Anders Fager och medhjälpare som väljs på stämman.

Styrelsen uppmanar personer som kan tänka sig att ställa upp för föreningen och ta på sig denna för samhörigheten betydelsefulla uppdrag.

Aktivitetsrapport från Anderstorpsseniörerna, 2017-07-01 - 2018-06-30

Se egen bilaga i slutet

Arvoden och löner

Arvoden till styrelseledamöter, revisor och fritidskommittéledamöter m fl framgår av resultaträkningen. Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Föreningen har genom avtal med Nordstaden i Stockholm varit ansluten till fastighetsförvaltning som omfattat fastigheternas skötsel.

HSB i Stockholm sköter föreningens lägenhetsadministration och ekonomiska administration.

Föreningen har i övrigt haft avtal med bl a följande leverantörer:

- Markskötsel inkl snöröjning har utförts av HSB Mark.
- Hissarnas skötsel har utförts av Hissgruppen AB.
- Trappstädning har utförts av HSB städ.
- Parkeringsbevakning har utförts av Europark AB. (Apcoa)
- Bredband/Telenor och IP telefoni har levererats av Bredbandsbolaget/Telenor (gruppanslutning)
- Kabel-TV (basutbudet) har levererats av ComHem.
- Elleverantör Luleå Energi (ramavtal med HSB Stockholm)
- Avfalls och sophantering levereras av SUEZ (f.d. SITA) i Solna kommun
- Fastighetsförsäkring har tecknats med Protector Forsikring ASA
- Låssystem och tvättstugebokning har levererats av Säkra fastigheter

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 33 lägenheter överlåtit. Styrelsen hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till föreningen.

Fastigheterna

Även under detta verksamhetsår så har stambytet varit en del utav vardagen för styrelsen.

Otroligt många frågor och beslut som vi hela tiden måste ta för att inte stoppa tidplanerna för vår entreprenör.

I marken liggande rör har filmats och bedömts vara i behov av relining p.g.a. inträngande rötter och andra skador förekommer i hög grad. För relining av spillvattenledningar i bottenplattorna samt spill och dagvattenledningar i mark inom fastigheten fram till tomtgräns. Arbetet är färdigställdes under oktober 2018

Alla fläktmotorer på taken har rengjorts och man har haft en översyn av dem. Vi kommer att behöva ersätta dessa med en nyare modeller i framtiden.

Även detta år så har Anticimex varit här för att bekämpa råttorna som vi har sett i området. Vi hoppas på att en förbättring sker nu när byggbarackerna är borta.

Samtliga tvättstugor har fått nya dörrar förutom grovtvättstugan.

Belysning i trapphus och korridorer har ersatts med moderna ledbelysning.

Cykelrensning har genomförts och det blev över 100 cyklar som rensades bort ifrån cykelställen och cykelrummen.

En gästlägenhet har förnyats med nya inventarier (madrasser m.m.).

Styrelsen har uppmärksammat att även under detta år har antalet fall av nedskräpning med sopor, byggavfall och vitvaror ökat dramatiskt. Det har medfört extra kostnader för föreningen och dess medlemmar. Ny regel har införts att tillfälliga ”BigBags” vid renoverings projekt i lägenheterna måste märkas med namn på lägenhetsinnehavaren.

Tyvärn har antalet inbrott och inbrottsförsök fortsatt även under detta verksamhetsår. Vi vill uppmana medlemmar att vara uppmärksamma på okända personer.

Information från styrelsen vad som har skett efter verksamhetsåret 2017-2018

Vi har monterat ny utebelysning i taxifickorna och kameraövervakning i källarkorridorerna. Och därmed hoppas vi att det minskar inbrottsförsöken och nedskräpning av källarkorridorer och taxifickorna.

Vi har inlett anbudsförfrågan på asfaltering och utveckling av utermiljön i hela vår förening. Planen är asfaltering till våren och därefter sker resterande utemiljön och samvaror områdena.

Föreningslokal, Gästlägenheter 2017-2018

Gästlägenheter:

Pga. stambytet enstaka uthyrningar

Torpet

uthyrningar fåtal pga. stambytet

Övrigt

Föreningen har under året varit medlem i Fonus.

Årsavgifter

Föreningen har haft 4 % höjning under året.

Kostnader för uppvärmning

Uppvärmningskostnaden har total uppgått till 1 761 tkr vilket motsvarar 86 kr per kvm lgh-yta/år

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	15 779	15 456	14 745	13 893	13 933
Resultat efter finansiella poster	2 536	4 509	4 107	3 423	2 689
Årsavgift*, kr/kvm	690	663	638	613	613
Drift**, kr/kvm	423	409	381	368	376
Belåning, kr/kvm***	6 078	4 946	3 017	2 345	2 369

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el. kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 503 012	13 188 488	3 531 530	2 268 158	4 508 808
Reservering till fond 2017			1 508 000	-1 508 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-303 019	303 019	
Balanserad i ny räkning				4 508 808	-4 508 808
Årets resultat					2 536 073
Belopp vid årets slut	2 503 012	13 188 488	4 736 511	5 571 984	2 536 073

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 571 984
Årets resultat	2 536 073
	8 108 057

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	311 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-445 235
Balanserat resultat	8 242 292
	8 108 057

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Resultaträkning		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 778 540	15 456 134
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 837 008	-8 550 657
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 360	-228 599
Planerat underhåll		-445 235	-303 019
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-355 571	-274 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 664 109	-954 996
Summa rörelsekostnader		<u>-12 611 283</u>	<u>-10 312 071</u>
Rörelseresultat		3 167 257	5 144 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 623	3 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-633 808</u>	<u>-639 177</u>
Summa finansiella poster		<u>-631 184</u>	<u>-635 255</u>
Årets resultat		2 536 073	4 508 808

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Balansräkning		2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	145 824 098	57 726 481
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>8 846 351</u>	<u>70 850 020</u>
		154 670 449	128 576 501
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>154 671 149</u>	<u>128 577 201</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 683	7 214
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 543 559	6 467 556
Placeringskonto HSB Stockholm		146 890	146 743
Övriga fordringar	Not 10	5 613	171 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>845 227</u>	<u>835 049</u>
		5 551 972	7 628 071
Kassa och bank	Not 12	364	570
Summa omsättningstillgångar		<u>5 552 336</u>	<u>7 628 641</u>
Summa tillgångar		<u>160 223 485</u>	<u>136 205 842</u>

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Balansräkning		2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 503 012	2 503 012
Upplåtelseavgifter		13 188 488	13 188 488
Yttre underhållsfond		4 736 511	3 531 530
		<u>20 428 011</u>	<u>19 223 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 571 984	2 268 158
Årets resultat		2 536 073	4 508 808
		<u>8 108 057</u>	<u>6 776 965</u>
Summa eget kapital		<u>28 536 068</u>	<u>25 999 995</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>125 902 731</u>	<u>103 295 795</u>
		125 902 731	103 295 795
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 050 000	0
Leverantörsskulder		1 436 951	2 980 347
Skatteskulder		38 181	0
Fond för inre underhåll		880 651	890 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 378 903</u>	<u>3 038 746</u>
		5 784 686	6 910 052
Summa skulder		131 687 417	110 205 847
Summa eget kapital och skulder		<u>160 223 485</u>	<u>136 205 842</u>

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 536 073	4 508 808
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 664 109	954 996
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 200 182</u>	<u>5 463 804</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	152 249	-93 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 175 365</u>	<u>-180 652</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 177 065</u>	<u>5 189 287</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-28 758 057</u>	<u>-43 139 956</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-28 758 057</u>	<u>-43 139 956</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>23 656 936</u>	<u>40 273 141</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>23 656 936</u>	<u>40 273 141</u>
Årets kassaflöde	-1 924 056	2 322 472
Likvida medel vid årets början	6 614 869	4 292 397
Likvida medel vid årets slut	4 690 813	6 614 869

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 140 360	13 596 506
Årsavgifter el	865 098	883 962
Hyror	351 503	336 697
Bredband	426 000	426 375
Övriga intäkter	80 168	286 791
Bruttoomsättning	<u>15 863 129</u>	<u>15 530 331</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 962	-17 427
Hyresförluster	0	-144
Avsatt till inre fond	-56 627	-56 627
	15 778 540	15 456 134
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 293 933	1 243 626
Reparationer	1 537 466	1 556 431
El	1 853 190	1 835 197
Uppvärmning	1 760 845	1 589 307
Vatten	276 815	353 310
Sophämtning	272 026	228 114
Fastighetsförsäkring	228 582	222 153
Kabel-TV och bredband	526 240	526 456
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	389 631	383 405
Förvaltningsarvoden	622 812	557 395
Övriga driftkostnader	75 469	55 263
	8 837 008	8 550 657
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 272	11 548
Administrationskostnader	114 488	116 866
Extern revision	21 975	21 063
Medlemsavgifter	81 625	79 122
	309 360	228 599
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 000	166 100
Revisionsarvode	6 720	6 675
Övriga arvoden	35 360	36 216
Löner och övriga ersättningar	3 000	3 000
Sociala avgifter	63 387	57 185
Övriga personalkostnader	57 104	5 625
	355 571	274 801
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 591	1 170
Ränteintäkter HSB placeringskonto	147	147
Ränteintäkter skattekonto	336	15
Övriga ränteintäkter	550	2 591
	2 623	3 923
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	632 921	638 184
Övriga räntekostnader	887	993
	633 808	639 177

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 823 532	57 823 532
Anskaffningsvärde mark	20 167 490	20 167 490
Årets investeringar	90 761 726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 752 748	77 991 022
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 264 541	-19 309 545
Årets avskrivningar	-2 664 109	-954 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 928 650	-20 264 541
Utgående bokfört värde	145 824 098	57 726 481
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	739 000	739 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	387 000	387 000
Summa taxeringsvärde	347 126 000	347 126 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	70 850 020	27 710 064
Årets investeringar	28 758 057	43 139 956
Omklassificering till byggnad	-90 761 726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 846 351	70 850 020
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 973	4 637
Skattefordran	0	166 307
Övriga fordringar	640	565
	5 613	171 509
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	661 357	651 282
Upplupna intäkter	183 870	183 767
	845 227	835 049

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter		2018-06-30	2017-06-30		
Not 12 Kassa och bank					
Nordea		364	570		
		364	570		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 503 012	13 188 488	3 531 530	2 268 158	4 508 808
Resultatdisposition			1 204 981	3 303 827	-4 508 808
Årets resultat					2 536 073
Belopp vid årets slut	2 503 012	13 188 488	4 736 511	5 571 984	2 536 073
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788429106	3,20%	2018-11-21	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788743072	0,65%	2018-10-17	14 735 660	0
Nordea Hypotek	39788807275	0,43%	2018-08-16	12 500 000	0
Nordea Hypotek	39788813003	0,52%	2018-07-09	11 625 000	0
Stadshypotek	88279	0,92%	2021-03-30	20 000 000	350 000
Stadshypotek	88280	1,13%	2022-03-30	20 000 000	350 000
Stadshypotek	88281	1,39%	2023-03-30	20 000 000	350 000
Kreditiv	948375728	0,50%	Rörligt	18 092 071	0
				126 952 731	1 050 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					125 902 731
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					121 702 731
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				133 925 000	118 925 000
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 050 000	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				175 822	62 971
Förutbetalda hyror och avgifter				1 419 731	1 411 267
Övriga upplupna kostnader				783 350	1 564 508
				2 378 903	3 038 746
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					




HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

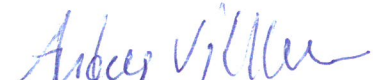
Noter

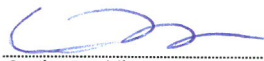
2018-06-30 2017-06-30

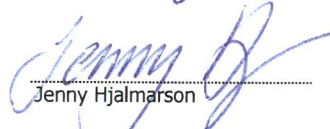
Stockholm, den 1/10-2018


Alexandra Irène Kammarinen


Anders Fäger


Anders Vilhelmsson



Cecilia Broddling


Jenny Hjalmarson


Martin Karlsson


Stefan Eriksson

Vår revisionsberättelse har 8 - 10 - 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ingemar Almqvist

Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak 23/10-2018
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Anderstorp i Solna, org.nr. 715200-0084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anderstorp i Solna för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



BoRevision

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anderstorp i Solna för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1/10 2018

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

23/10-2018

Ingenar Almtog
Av föreningen vald revisor

Aktivitetsrapport för Anderstorpsseniörerna 2018

Seniorverksamheten har under året fortsatt sin verksamhet trots stamreoveringar i bl. a. Torpet. Sammankomsterna har varit uppskattade.

Vårens träffar startade onsdagen den 31 januari med en kaffeträff. 19 medlemmar kom. Dessa träffar har sedan pågått först i Torpet och sedan när värmen kom ute i områdets pergola ända till 22 augusti.

Årsmötet var den 16 februari med 23 medlemmar. Runo Carlsson, Bergshamras Senioravdelnings ordförande, ställde upp på vårt årsmöte som ordförande. Årsmötet beslöt att årsavgiften skulle vara oförändrad, 150 kronor/medlem. Årsmötet valde Maud Matero som ordförande 1 år, Pirjo Melkeraaen 2 år. Övriga ledamöter Kerstin Janhager, 2 år, P_O Sturell 1 år, Vivan Ericsson och Siri Eckardt 2 år, 1 ledamot vakant. Revisorer Björn Fellbom och Rigmor Bruzell.

Torsdagen den 15 mars inbjöds Seniorerna till en PUB-afton. Det serverades pizza med öl och vin, kaffe och kaka.

Den 19 april var det åter ett månadsmöte på Torpet. En representant på Eckerölinjen var vidtalad att komma men ringde återbud i sista stund. Det serverades gulaschsoppa med creme fraiche, vitlöksbröd, öl och vin samt kaffe och kaka.

Sista månadsmötet för våren var den 24 maj. Det serverades en liten buffé med öl och vin samt kaffe och kaka.

Höstens sammankomster är nu fastställda.

Seniorerna startar upp den 12 september med att bjuda in alla medlemmar och gärna nya till ett kaffemöte med kaffe och tårta.

Den 17 oktober blir det månadsmöte gulaschsoppa, creme fraiche, vitlöksbröd, öl och vin, kaffe och kaka serveras. Kvällens underhållning: Lars Melkeraaen berättar Karlbergs historia.

Månadsmöte den 14 november serveras pasta med god sås, öl och vin, kaffe och kaka.

Som avslutning för hösten ordnas en julbuffé den 12 december.

Styrelsen har hittills haft 6 styrelsemöten. Planerade i höst 3 st.

STYRELSEN/Kerstin Janhager

Anmälningssblankett stämmomiddag

Jag/vi, önskar deltaga person/-er i middagen efter stämmans avslutande,
c:a kl 21.00 den 22 november 2018

Namn: GPv nr:

Ange om du är allergisk mot någon speciell typ av mat.

Anmälan lämnas till ordförande Anders Fager, GPv 21 nb, **senast söndag den 18 november 2018.**

ELLER

Maila in det till a.fager@bredband.net och skriv stämmomiddag 2017 i ämnesraden. Var noga med att skriva i namn, antal och lägenhetsnummer.

Detta år äger stämman rum på restaurang Hong Thai på Ankdamnsgatan19.

Middagen består av ett Thai buffe

Vatten och lättöl samt kaffe ingår. Annan dryck går att köpa i restaurangen.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor